

Б Ю Л Е Т Е Н Ь № 1

ДЛЯ ГОЛОСОВАНИЯ НА ВНЕОЧЕРЕДНОМ ОБЩЕМ СОБРАНИИ АКЦИОНЕРОВ

Полное фирменное наименование общества	Акционерное общество «Инжиниринговая компания по теплотехническому строительству «Теплопроект», ОГРН 1027739292107, ИНН 7716012049.
Место нахождения общества	129327, Россия, г. Москва, ул. Коминтерна, д.7, корп. 2.
Форма проведения общего собрания акционеров	Заочное, путем направления заполненных бюллетеней
Дата, время окончания приема заполненных бюллетеней:	«03» октября 2024 года, 12 часов 00 минут местного времени (г. Екатеринбург)
Адрес для направления заполненных бюллетеней	Акционерное общество «Регистратор-Капитал», 620041, Свердловская обл., г. Екатеринбург, пер. Трамвайный, д. 15, оф. 101
Дата составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров	«12» сентября 2024 года
Фамилия, имя, отчество (наименование) акционера	
Количество голосов	

Вопросы, поставленные на голосование:

Вопросы повестки дня:

1. Последующее одобрение крупной сделки Общества – договора ипотеки № 217-2024/Д31 от «26» августа 2024г.

Решение	Голосование
<p>Одобрить совершенную Обществом крупную сделку - заключенный между Обществом (далее также - Залогодатель) и ТКБ БАНК ПАО (далее также - Залогодержатель) Договор об ипотеке № 217-2024/Д31 от «26» августа 2024 года (далее – Договор об ипотеке) на следующих существенных условиях:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Залогодержатель – ТКБ БАНК ПАО. • Залогодатель – Общество. • обеспечение своевременного и надлежащего исполнения всех денежных обязательств Залогодателя (далее также – «Должник») перед Залогодержателем по Договору об открытии кредитной линии № 217-2024/Л от «26» августа 2024 года, заключенному между Должником (далее по разделу 2 настоящего Договора также – «Заемщик») и Залогодержателем (далее также – «Банк») в городе Москве (по тексту настоящего Договора именуется «Основной договор»), а также всем изменениям и дополнениям к Основному договору, которые будут приняты в период его действия, заключенному между Заемщиком и Кредитором на следующих существенных условиях: <p><input type="checkbox"/> Кредитор – ТКБ БАНК ПАО.</p> <p><input type="checkbox"/> Заемщик – АО «Теплопроект».</p> <p><input type="checkbox"/> Основной договор заключен на следующих условиях:</p> <p>Лимит кредитной линии: На основании Основного договора (в порядке и на условиях, предусмотренных указанным договором) Банк предоставляет Заемщику в порядке и на условиях, предусмотренных Основным договором, Кредит в форме Кредитной линии с Лимитом выдачи в размере 45 000 000,00 (Сорок пять миллионов) рублей 00 копеек.</p> <p>Открытие Лимита выдачи осуществляется в дату заключения Основного договора.</p> <p>Заемщик осуществляет погашение Основного долга согласно следующему графику снижения предельного размера Основного долга, при этом предельный размер Основного долга на дату заключения Основного договора равен Лимиту выдачи, определенному в настоящем пункте.</p> <p>Предельный размер Основного долга снижается в каждый первый календарный день месяца, начиная с «01» апреля 2025 года, при этом сумма, на которую снижается предельный размер Основного долга, составляет не менее 500 000,00 (Пятьсот тысяч) рублей 00 копеек.</p> <p>Банк предоставляет Заемщику Кредит отдельными Траншами с условием использования Заемщиком полученных денежных средств на пополнение оборотных средств, а именно: для проведения ремонтных работ помещения, принадлежащего Заемщику, расположенного по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, г. Апрелевка, ул. Парковая, д.1, с последующей сдачей в аренду.</p> <p><input type="checkbox"/> Срок действия Кредитной линии устанавливается следующим образом: с момента открытия Лимита выдачи в соответствии с п. 2.1 Основного договора по август 2029 года включительно.</p> <p>Срок траншей:</p> <p>Каждый из Траншей предоставляется на срок не более Срока действия Кредитной линии (далее – «Срок Транша») и подлежит погашению в последний день истечения Срока Транша. При этом Срок Транша не может превышать Срок действия Кредитной линии. В случае если дата окончания Срока Транша наступает после даты окончания Срока действия Кредитной линии, такой Транш должен быть погашен не позднее даты окончания Срока действия Кредитной линии. Если последний день Срока Транша или окончания Срока действия Кредитной линии выпадает на нерабочий день, последним днем Срока Транша или Срока действия Кредитной линии считается следующий рабочий день.</p> <p>Размер процентной ставки за пользование кредитными денежными средствами (траншами):</p> <p>Процентная ставка за пользование кредитными средствами устанавливается в следующем размере: Ключевая ставка Банка России плюс Фиксированный процент, где:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ключевая ставка Банка России обозначает Ключевую ставку Банка России, действующую в соответствующую дату пользования Кредитом. Размер Ключевой ставки Банка России на соответствующую дату определяется в соответствии с официальной информацией Банка России, в том числе, опубликованной на официальном сайте Банка России; • Фиксированный процент равен 5 % (Пять процентов) годовых. <p>Указанный Фиксированный процент может изменяться (увеличиваться или уменьшаться) Банком в одностороннем внесудебном порядке в течение срока действия Основного договора в следующих случаях (в следующем порядке):</p> <p>а) в случае изменения размера Ключевой ставки Банка России, при этом:</p> <ul style="list-style-type: none"> - если изменение размера Ключевой ставки Банка России незначительное, то изменение может быть произведено на любое количество процентных пунктов, но не более, чем на количество процентных пунктов равное сумме: 5% (Пять процентов) годовых плюс количество процентных пунктов, на которые изменена Ключевая ставка относительно действующей в предыдущем периоде Ключевой ставки Банка России; - если изменение размера Ключевой ставки Банка России существенное (существенным изменением размера Ключевой ставки Банка России признается как разовое увеличение/снижение Ключевой ставки Банка России в 2 (два) и более раза в течение срока действия Основного договора, так и поэтапное увеличение/снижение Ключевой ставки Банка России в 2 (Два) и более раза от размера Ключевой ставки Банка России, действовавшей на дату заключения Основного договора.), то изменение может быть произведено на любое количество процентных пунктов, но не более чем на двукратный размер вновь установленной Ключевой ставки Банка России; 	<p><input type="checkbox"/> «ЗА», ____ голосов.</p> <p><input type="checkbox"/> «ПРОТИВ», ____ голосов.</p> <p><input type="checkbox"/> «ВОЗДЕРЖАЛСЯ», ____ голосов.</p>

б) в случае изменения уровня ставок на рынке кредитных ресурсов, и/или изменений в законодательстве Российской Федерации, затрагивающих политику формирования процентных ставок и/или налогообложения, изменение может быть произведено прямо пропорционально изменению указанных ставок или на любое количество процентных пунктов (если повышение производится в связи с изменением законодательства Российской Федерации);

в) в случае включения Основного договора в программу субсидирования государственных органов Российской Федерации, Банка России, Корпорации МСП, органов субъектов Российской Федерации, Банк вправе снизить размер процентной ставки в пределах, установленных соответствующей программой. В случае прекращения такой программы в отношении Основного договора или исключения Основного договора из такой программы или не предоставления субсидий по такой программе в отношении задолженности по Основному договору, процентная ставка устанавливается в размере, действовавшим до изменения процентной ставки на основании настоящего пункта Основного договора.

г) в случае, если в каком-либо календарном месяце в течение срока пользования Кредитом по Основному договору Заемщиком не будут соблюдены требования, изложенные в п. 5.1.15 Основного договора, то изменение может быть произведено не более чем на 3% (Три процента) годовых.

Если впоследствии требования п. 5.1.15 Основного договора будут соблюдены Заемщиком, то Банк вправе в одностороннем внесудебном порядке понизить размер процентной ставки за пользование Кредитом на такое же количество процентных пунктов, на которое было произведено увеличение в связи с неисполнением указанных обязательств.

д) в случае, если в каком-либо календарном квартале в течение срока пользования Кредитом по Основному договору Заемщиком не будут соблюдены требования, изложенные в п. 5.1.16 Основного договора, то изменение может быть произведено не более чем на 3% (Три процента) годовых.

Если впоследствии требования п. 5.1.16 Основного договора будут соблюдены Заемщиком, то Банк вправе в одностороннем внесудебном порядке понизить размер процентной ставки за пользование Кредитом на такое же количество процентных пунктов, на которое было произведено увеличение в связи с неисполнением указанных обязательств.

При изменении Фиксированного процента согласно п. 2.3.1. Основного договора Банк уведомляет Заемщика о соответствующем изменении в порядке, установленной п. 8.2 Основного договора.

Новая процентная ставка, измененная в соответствии с п.2.3.1 Основного договора, начинает применяться по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с даты направления Банком уведомления, если иной срок применения новой процентной ставки не указан в Основном договоре либо в уведомлении Банка (при этом, если иной срок устанавливается уведомлением, то такой срок не может составлять менее 5 (Пяти) рабочих дней с даты направления Банком уведомления), и применяется ко всей текущей задолженности по Основному долгу, имеющейся на момент вступления в силу новой процентной ставки, и ко всем Траншам, выданным после направления уведомления, если иной порядок не указан в уведомлении Банка.

Согласие Заемщика на изменение Банком процентной ставки в одностороннем внесудебном порядке считается полученным Банком в момент подписания Основного договора. Расчет подлежащих уплате процентов за пользование Кредитом по новой процентной ставке производится Банком со дня начала применения новой процентной ставки, на что Заемщик, подписывая Основной договор, дает свое согласие.

В случае несогласия с новой процентной ставкой, установленной Банком, Заемщик вправе отказаться от новой процентной ставки путем досрочного возврата Банку всей суммы задолженности по Основному договору, в том числе возврата Кредита (всех траншей), уплаты процентов за пользование Кредитом, уплаты иных платежей, предусмотренных условиями Основного договора, не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты направления уведомления Банка об увеличении процентной ставки или в иной срок, указанный в уведомлении Банка об изменении процентной ставки (если иной срок устанавливается уведомлением, то такой срок не может составлять менее 5 (Пяти) рабочих дней с даты направления). При этом, возврат всей суммы задолженности осуществляется из расчета размера процентной ставки, действовавшей до изменения, и, если Основным договором предусмотрена комиссия за досрочное погашение, то такая комиссия не уплачивается.

Отказ Заемщика от изменения Банком процентной ставки в одностороннем внесудебном порядке считается полученным Банком в момент зачисления всей суммы задолженности по Основному договору на счет Банка. При этом Срок действия кредитной линии по Основному договору считается истекшим в дату полного возврата Заемщиком задолженности по Основному договору и Основной договор считается прекращенным.

2.2.5. Сроки начисления и уплаты процентов за пользование Кредитом:

Начисление процентов за пользование кредитными средствами осуществляется на остаток задолженности по Основному долгу, учитываемой на Ссудном счете, на начало операционного дня. Расчет суммы процентов производится путем умножения фактической суммы задолженности по Основному долгу на годовую процентную ставку и фактическое количество дней пользования кредитными средствами и деления на действительное число календарных дней в году (365/366 дней соответственно).

Начисление процентов за пользование Кредитом (Траншами), а также иных платежей (за исключением неустоек), предусмотренных Основным договором, начинается со дня, следующего за днем предоставления Кредита и прекращается при наступлении одного из следующих условий (в зависимости от того какое из них наступит раньше):

- по истечении Срока действия Кредитной линии, установленного п.2.2 Основного договора;

- по истечении 180 (Ста восьмидесяти) календарных дней с даты досрочного истребования Кредита, указываемой в требовании Банка о досрочном возврате Кредита (всех или части Траншей).

Уплата начисленных процентов осуществляется ежемесячно, не позднее последнего рабочего дня текущего месяца пользования кредитными средствами и в момент полного погашения каждого Транша, выданного в рамках Кредитной линии, и Кредита в целом, - в валюте Кредита.

В случае досрочного полного погашения Кредита проценты за пользование Кредитом уплачиваются Заемщиком одновременно с полным погашением Кредита.

При этом если проценты не оплачены Заемщиком до 14 часов 00 минут (по Московскому времени) последнего дня срока уплаты начисленных процентов, установленного в настоящем пункте Основного договора, Банк осуществляет списание денежных средств со счетов Заемщика, открытых в Банке (при наличии таких), в размере соответствующей суммы подлежащих уплате процентов без распоряжения Заемщика на основании заранее данного акцепта, предоставленного согласно п. 5.1.7 Основного договора.

2.2.6. За услуги Банка по открытию и поддержанию лимита Кредитной линии Заемщик уплачивает Банку плату в размере 50 000,00 (Пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек. Уплата денежных средств осуществляется Заемщиком в течение 3 (Трех) дней с даты заключения Основного договора.

Под открытием и поддержанием лимита Кредитной линии понимается оказание Банком услуг по резервированию Банком денежных средств и/или предоставление возможности Заемщику выбирать денежные средства частями в рамках установленного лимита и срока действия Кредитной линии.

Плата за пролонгацию:

В случае заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору о продлении срока возврата Транша, выданного по Основному договору, или Срока кредитной линии (далее именуется «соглашение о пролонгации») Заемщик уплачивает Банку денежные средства за пролонгацию на период:

- до 7 (Семи) календарных дней включительно - в размере 0,15% (Ноль целых пятнадцать сотых процента) от размера всего Основного долга по Основному договору на дату подписания соответствующего соглашения о пролонгации;

- от 8 (Восьми) до 30 (Тридцати) календарных дней включительно - в размере 0,25% (Ноль целых двадцать пять сотых процента) от размера всего Основного долга по Основному договору на дату подписания соответствующего соглашения о пролонгации;

- свыше 30 (Тридцати) календарных дней - в размере 0,5% (Ноль пять десятых процента) от размера всего Основного долга по Основному договору на дату подписания соответствующего соглашения о пролонгации;

Уплата денежных средств за пролонгацию осуществляется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты заключения соглашения о пролонгации.

• Недвижимое имущество, передаваемое в залог (далее - Предмет ипотеки):

Лабораторный корпус, общей площадью: 5063,8 (Пять тысяч шестьдесят три целых восемь десятых) кв. м, кадастровый номер: 50:26:0160103:603, расположенный по адресу: Московская область, Наро-Фоминский р-н, г. Апрелевка, ул. Парковая, дом 1, назначение: нежилое здание, лит. Б, объект № 1, количество этажей, в том числе подземных этажей – 3, в том числе подземных 0 (далее – Здание - 1), принадлежащее Залогодателю на праве собственности, зарегистрированном Московской областной регистрационной палатой на основании Плана приватизации НИПИ ТЕПЛОПРОЕКТ, утвержденный Государственным комитетом Российской Федерации по управлению государственным имуществом от 28 июня 1994 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «19» октября 2000 года сделана запись регистрации № 50-01.26-33.2000-113.1 и «19» октября 2000 года выдано свидетельство о государственной регистрации права, бланк серии АБ 1085110;

1.2.2. Экспериментальный корпус, общей площадью: 5834,8 (Пять тысяч восемьсот тридцать четыре целых восемь десятых) кв. м, кадастровый номер: 50:26:0160103:624, расположенный по адресу: Московская область, Наро-Фоминский р-н, г. Апрелевка, ул. Парковая, дом 1, назначение: нежилое здание, лит. Б1, объект № 2, количество этажей, в том числе подземных этажей – 4, в том числе подземных 0 (далее – Здание - 2), принадлежащее Залогодателю на праве собственности, зарегистрированном Московской областной регистрационной палатой на основании Плана приватизации НИПИ ТЕПЛОПРОЕКТ, утвержденный Государственным комитетом Российской Федерации по управлению государственным имуществом от 28 июня 1994 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «19» октября 2000 года сделана запись регистрации № 50-01.26-33.2000-113.2 и «19» октября 2000 года выдано свидетельство о государственной регистрации права, бланк серии АБ 1085111;

1.2.3. Здание склада, общей площадью: 456,2 (Четыреста пятьдесят шесть целых две десятых) кв. м, кадастровый номер: 50:26:0160314:1893, расположенное по адресу: Московская область, Наро-Фоминский р-н, г. Апрелевка, ул. Парковая, дом 1, назначение: нежилое здание, лит. Б3-Б4, объект № 6, количество этажей, в том числе подземных этажей – 1, в том числе подземных 0 (далее – Здание - 3), принадлежащее Залогодателю на праве собственности, зарегистрированном Московской областной регистрационной палатой на основании Плана приватизации НИПИ ТЕПЛОПРОЕКТ, утвержденный Государственным комитетом Российской Федерации по управлению государственным имуществом от 28 июня 1994 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «19» октября 2000 года сделана запись регистрации № 50-01.26-33.2000-113.6 и «19» октября 2000 года выдано свидетельство о государственной регистрации права, бланк серии АБ 1085115;

1.2.4. Здание экспериментального цеха, общей площадью 266,4 (Двести шестьдесят шесть целых четыре десятых) кв. м, кадастровый номер: 50:26:0160314:1894, расположенное по адресу: Московская область, Наро-Фоминский р-н, г. Апрелевка, ул. Парковая, дом 1, назначение: нежилое здание, лит. Б 5, объект № 5 (далее – Здание - 4), принадлежащее Залогодателю на праве собственности, зарегистрированном Московской областной регистрационной палатой на основании Плана приватизации НИПИ ТЕПЛОПРОЕКТ, утвержденный Государственным комитетом Российской Федерации по управлению государственным имуществом от 28 июня 1994 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «19» октября 2000 года сделана запись регистрации № 50-01.26-33.2000-113.5 и «19» октября 2000 года выдано свидетельство о государственной регистрации права, бланк серии АБ 1085114;

1.2.5. Здание механическая мастерская, общей площадью 462,8 (Четыреста шестьдесят две целых восемь десятых) кв. м, кадастровый номер: 50:26:0160107:1459, расположенное по адресу: Московская область, Наро-Фоминский р-н, г. Апрелевка, ул. Парковая, дом 1, назначение: нежилое здание, лит. Б 2, объект № 3, количество этажей, в том числе подземных этажей – 1, в том числе подземных 0 (далее – Здание - 5), принадлежащее Залогодателю на праве собственности, зарегистрированном Московской областной регистрационной палатой на основании Плана приватизации НИПИ ТЕПЛОПРОЕКТ, утвержденный Государственным комитетом Российской Федерации по управлению государственным имуществом от 28 июня 1994 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «19» октября 2000 года сделана запись регистрации № 50-01.26-33.2000-113.3 и «19» октября 2000 года выдано свидетельство о государственной регистрации права, бланк серии АБ 1085112;

1.2.6. Земельный участок, общей площадью 52614 (Пятьдесят две тысячи шестьсот четырнадцать) кв. м, находящийся по адресу: установленного относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтового адресного ориентира: Московская область, Наро-Фоминский р-н, г. Апрелевка, ул. Парковая, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование (назначение) – под промышленные нужды, с кадастровым номером 50:26:0160107:23 (далее – Земельный участок).

• По соглашению Сторон общая стоимость Предмета ипотеки на дату заключения Договора составляет сумму – 130 049 883,00 (Сто тридцать миллионов сорок девять тысяч восемьсот восемьдесят три) рубля 00 копеек, в том числе:

- стоимость Здания-1 составляет 34 735 250,00 (Тридцать четыре миллиона семьсот тридцать пять тысяч двести пятьдесят) рублей 00 копеек;

- стоимость Здания-2 составляет 33 439 083,00 (Тридцать три миллиона четыреста тридцать девять тысяч восемьдесят три) рубля 00 копеек;

- стоимость Здания-3 составляет 1 464 375,00 (Один миллион четыреста шестьдесят четыре тысячи триста семьдесят пять) рублей 00 копеек;

- стоимость Здания-4 составляет 1 160 500,00 (Один миллион сто шестьдесят тысяч пятьсот) рублей 00 копеек;

- стоимость Здания-5 составляет 2 652 375,00 (Два миллиона шестьсот пятьдесят две тысячи триста семьдесят пять) рублей 00 копеек;

- стоимость Земельного участка составляет 56 598 300,00 (Пятьдесят шесть миллионов пятьсот девяносто восемь тысяч триста) рублей 00 копеек.

Залогодержатель вправе:

<ul style="list-style-type: none"> • Требовать от Залогодателя документы, подтверждающие фактическое наличие, состояние и условия содержания Предмета ипотеки. <p>Проверять по документам и фактически, в том числе с привлечением независимого эксперта, наличие, состояние и условия содержания Предмета ипотеки, производить оценку стоимости Предмета ипотеки с привлечением независимого эксперта (оценщика).</p> <p>Требовать от Залогодателя совершения всех необходимых действий по обеспечению сохранности Предмета ипотеки, производству его ремонта, обслуживания и его нормального содержания. Если Залогодатель не сможет осуществить указанные действия или не проявит достаточной инициативы, Залогодержатель вправе самостоятельно осуществить необходимые действия, причем все понесенные при этом Залогодержателем фактические расходы оплачиваются за счет Залогодателя и считаются обеспеченными по Договору.</p> <p>В случае необходимости ремонта заложенного имущества или иных работ на заложенном имуществе Залогодержатель вправе устанавливать разумные сроки исполнения таких работ.</p> <p>Обратить взыскание на заложенное имущество в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств Должника по Основному договору, неисполнения и/или ненадлежащего исполнения обязательств Залогодателя по Договору, а также по иным основаниям, установленным действующим законодательством Российской Федерации и Договором.</p> <p>Производить списание без распоряжения Залогодателя всех сумм задолженностей Залогодателя по Договору, включая сумму неустоек, установленных Договором, со всех счетов Залогодателя, открытых у Залогодержателя, на что Залогодатель, заключая Договор, предоставляет свое согласие (заранее дает акцепт). А также со счетов в иных организациях, если к таким счетам Залогодержателю предоставлен соответствующий заранее данный акцепт Залогодателя.</p> <p>В случае осуществления Залогодателем реконструкции, переустройства, перепланировки или иных изменений (далее в тексте настоящего подпункта совместно именуемых «изменения») в заложенном имуществе, повлекших изменение параметров Предмета ипотеки или его преобразование и невнесения им соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости и (или) в иные документы, по своему выбору устранить все осуществленные изменения за счет Залогодателя либо потребовать у Залогодателя выдачи соответствующей доверенности и предпринять все действия для внесения в указанный реестр и (или) иные документы всех изменений, произведенных в заложенном имуществе. При этом все фактические расходы, понесенные Залогодержателем, оплачиваются за счет Залогодателя и считаются обеспеченными по Договору.</p> <p>в течение срока действия Договора направить Залогодателю требование о проведении самостоятельного осмотра предмета залога с помощью технических средств и программного обеспечения, указанных в требовании Залогодержателя (далее – «Самостоятельный осмотр»). При этом Стороны пришли к соглашению, что использование технических средств, указанных в требовании Залогодержателя, не должны влечь дополнительных расходов для Залогодателя. При неисполнении требования Залогодержателя о производстве Самостоятельного осмотра в сроки, указанные в требовании Залогодержателя, Залогодержатель вправе осуществить выезд для осуществления проверки и осмотра залога сотрудниками Залогодержателя, при этом Залогодатель обязан возместить Залогодержателю все понесенные Залогодержателем расходы по организации и проведению такого осмотра в срок не позднее 5 (Пять) рабочих дней с даты направления Залогодержателем Залогодателю требования о таком возмещении и расчета суммы</p>	
--	--

2. Последующее одобрение крупной сделки Общества – договора ипотеки № 217-2024/Д32 от «26» августа 2024г.

Решение	Голосование
<p>Одобрить совершенную Обществом крупную сделку - заключенный между Обществом (далее также - Залогодатель) и ТКБ БАНК ПАО (далее также - Залогодержатель) Договор об ипотеке № 217-2024/Д32 от «26» августа 2024 года (далее – Договор об ипотеке) на следующих существенных условиях:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Залогодержатель – ТКБ БАНК ПАО. • Залогодатель – Общество. • обеспечение своевременного и надлежащего исполнения всех денежных обязательств Залогодателя (далее также – «Должник») перед Залогодержателем по Договору об открытии кредитной линии № 217-2024/Л от «26» августа 2024 года, заключенному между Должником (далее по разделу 2 настоящего Договора также – «Заемщик») и Залогодержателем (далее также – «Банк») в городе Москве (по тексту настоящего Договора именуется «Основной договор»), а также всем изменениям и дополнениям к Основному договору, которые будут приняты в период его действия, заключенному между Заемщиком и Кредитором на следующих существенных условиях: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Кредитор – ТКБ БАНК ПАО. <input type="checkbox"/> Заемщик – АО «Теплопроект». <input type="checkbox"/> Основной договор заключен на следующих условиях: <p>Лимит кредитной линии: На основании Основного договора (в порядке и на условиях, предусмотренных указанным договором) Банк предоставляет Заемщику в порядке и на условиях, предусмотренных Основным договором, Кредит в форме Кредитной линии с Лимитом выдачи в размере 45 000 000,00 (Сорок пять миллионов) рублей 00 копеек..</p> <p>Открытие Лимита выдачи осуществляется в дату заключения Основного договора.</p> <p>Заемщик осуществляет погашение Основного долга согласно следующему графику снижения предельного размера Основного долга, при этом предельный размер Основного долга на дату заключения Основного договора равна Лимиту выдаче, определенному в настоящем пункте.</p> <p>Предельный размер Основного долга снижается в каждый первый календарный день месяца, начиная с «01» апреля 2025 года, при этом сумма, на которую снижается предельный размер Основного долга, составляет не менее 500 000,00 (Пятьсот тысяч) рублей 00 копеек.</p> <p>Банк предоставляет Заемщику Кредит отдельными Траншами с условием использования Заемщиком полученных денежных средств на пополнение оборотных средств, а именно: для проведения ремонтных работ помещения, принадлежащего Заемщику, расположенного по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, г. Апрелевка, ул. Парковая, д.1, с последующей сдачей в аренду.</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Срок действия Кредитной линии устанавливается следующим образом: с момента открытия Лимита выдачи в соответствии с п. 2.1 Основного договора по август 2029 года включительно. <p>Срок траншей:</p> <p>Каждый из Траншей предоставляется на срок не более Срока действия Кредитной линии (далее – «Срок Транша») и подлежит погашению в последний день истечения Срока Транша. При этом Срок Транша не может превышать Срока действия Кредитной линии. В случае если дата окончания Срока Транша наступает после даты окончания Срока действия Кредитной линии, такой Транш должен быть погашен не позднее даты окончания Срока действия Кредитной линии. Если последний день Срока</p>	<p><input type="checkbox"/> «ЗА», ____ голосов.</p> <p><input type="checkbox"/> «ПРОТИВ», ____ голосов.</p> <p><input type="checkbox"/> «ВОЗДЕРЖАЛСЯ», ____ голосов.</p>

Транша или окончания Срока действия Кредитной линии выпадает на нерабочий день, последним днем Срока Транша или Срока действия Кредитной линии считается следующий рабочий день.

Размер процентной ставки за пользование кредитными денежными средствами (траншами):

Процентная ставка за пользование кредитными средствами устанавливается в следующем размере: Ключевая ставка Банка России плюс Фиксированный процент, где:

- Ключевая ставка Банка России обозначает Ключевую ставку Банка России, действующую в соответствующую дату пользования Кредитом. Размер Ключевой ставки Банка России на соответствующую дату определяется в соответствии с официальной информацией Банка России, в том числе, опубликованной на официальном сайте Банка России;

- Фиксированный процент равен 5 % (Пять процентов) годовых.

Указанный Фиксированный процент может изменяться (увеличиваться или уменьшаться) Банком в одностороннем внесудебном порядке в течение срока действия Основного договора в следующих случаях (в следующем порядке):

а) в случае изменения размера Ключевой ставки Банка России, при этом:

- если изменение размера Ключевой ставки Банка России незначительное, то изменение может быть произведено на любое количество процентных пунктов, но не более, чем на количество процентных пунктов равное сумме: 5% (Пять процентов) годовых плюс количество процентных пунктов, на которые изменена Ключевая ставка относительно действующей в предыдущем периоде Ключевой ставки Банка России;

- если изменение размера Ключевой ставки Банка России существенное (существенным изменением размера Ключевой ставки Банка России признается как разовое увеличение/снижение Ключевой ставки Банка России в 2 (два) и более раза в течение срока действия Основного договора, так и поэтапное увеличение/снижение Ключевой ставки Банка России в 2 (Два) и более раза от размера Ключевой ставки Банка России, действовавшей на дату заключения Основного договора.), то изменение может быть произведено на любое количество процентных пунктов, но не более чем на двукратный размер вновь установленной Ключевой ставки Банка России;

б) в случае изменения уровня ставок на рынке кредитных ресурсов, и/или изменений в законодательстве Российской Федерации, затрагивающих политику формирования процентных ставок и/или налогообложения, изменение может быть произведено прямо пропорционально изменению указанных ставок или на любое количество процентных пунктов (если повышение производится в связи с изменением законодательства Российской Федерации);

в) в случае включения Основного договора в программу субсидирования государственных органов Российской Федерации, Банка России, Корпорации МСП, органов субъектов Российской Федерации, Банк вправе снизить размер процентной ставки в пределах, установленных соответствующей программой. В случае прекращения такой программы в отношении Основного договора или исключения Основного договора из такой программы или не предоставления субсидий по такой программе в отношении задолженности по Основному договору, процентная ставка устанавливается в размере, действовавшем до изменения процентной ставки на основании настоящего пункта Основного договора.

г) в случае, если в каком-либо календарном месяце в течение срока пользования Кредитом по Основному договору Заемщиком не будут соблюдены требования, изложенные в п. 5.1.15 Основного договора, то изменение может быть произведено не более чем на 3% (Три процента) годовых.

Если впоследствии требования п. 5.1.15 Основного договора будут соблюдены Заемщиком, то Банк вправе в одностороннем внесудебном порядке понизить размер процентной ставки за пользование Кредитом на такое же количество процентных пунктов, на которое было произведено увеличение в связи с неисполнением указанных обязательств.

д) в случае, если в каком-либо календарном квартале в течение срока пользования Кредитом по Основному договору Заемщиком не будут соблюдены требования, изложенные в п. 5.1.16 Основного договора, то изменение может быть произведено не более чем на 3% (Три процента) годовых.

Если впоследствии требования п. 5.1.16 Основного договора будут соблюдены Заемщиком, то Банк вправе в одностороннем внесудебном порядке понизить размер процентной ставки за пользование Кредитом на такое же количество процентных пунктов, на которое было произведено увеличение в связи с неисполнением указанных обязательств.

При изменении Фиксированного процента согласно п. 2.3.1. Основного договора Банк уведомляет Заемщика о соответствующем изменении в порядке, установленной п. 8.2 Основного договора.

Новая процентная ставка, измененная в соответствии с п.2.3.1 Основного договора, начинает применяться по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с даты направления Банком уведомления, если иной срок применения новой процентной ставки не указан в Основном договоре либо в уведомлении Банка (при этом, если иной срок устанавливается уведомлением, то такой срок не может составлять менее 5 (Пяти) рабочих дней с даты направления Банком уведомления), и применяется ко всей текущей задолженности по Основному долгу, имеющейся на момент вступления в силу новой процентной ставки, и ко всем Траншам, выданным после направления уведомления, если иной порядок не указан в уведомлении Банка.

Согласие Заемщика на изменение Банком процентной ставки в одностороннем внесудебном порядке считается полученным Банком в момент подписания Основного договора. Расчет подлежащих уплате процентов за пользование Кредитом по новой процентной ставке производится Банком со дня начала применения новой процентной ставки, на что Заемщик, подписывая Основной договор, дает свое согласие.

В случае несогласия с новой процентной ставкой, установленной Банком, Заемщик вправе отказаться от новой процентной ставки путем досрочного возврата Банку всей суммы задолженности по Основному договору, в том числе возврата Кредита (всех траншей), уплаты процентов за пользование Кредитом, уплаты иных платежей, предусмотренных условиями Основного договора, не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты направления уведомления Банка об увеличении процентной ставки или в иной срок, указанный в уведомлении Банка об изменении процентной ставки (если иной срок устанавливается уведомлением, то такой срок не может составлять менее 5 (Пяти) рабочих дней с даты направления). При этом, возврат всей суммы задолженности осуществляется из расчета размера процентной ставки, действовавшей до изменения, и, если Основным договором предусмотрена комиссия за досрочное погашение, то такая комиссия не уплачивается.

Отказ Заемщика от изменения Банком процентной ставки в одностороннем внесудебном порядке считается полученным Банком в момент зачисления всей суммы задолженности по Основному договору на счет Банка. При этом Срок действия кредитной линии по Основному договору считается истекшим в дату полного возврата Заемщиком задолженности по Основному договору и Основной договор считается прекращенным.

2.2.5. Сроки начисления и уплаты процентов за пользование Кредитом:

Начисление процентов за пользование кредитными средствами осуществляется на остаток задолженности по Основному долгу, учитываемой на Ссудном счете, на начало операционного дня. Расчет суммы процентов производится путем умножения фактической суммы задолженности по Основному долгу на годовую процентную ставку и фактическое количество дней пользования

кредитными средствами и деления на действительное число календарных дней в году (365/366 дней соответственно).

Начисление процентов за пользование Кредитом (Траншами), а также иных платежей (за исключением неустоек), предусмотренных Основным договором, начинается со дня, следующего за днем предоставления Кредита и прекращается при наступлении одного из следующих условий (в зависимости от того какое из них наступит раньше):

- по истечении Срока действия Кредитной линии, установленного п.2.2 Основного договора;
- по истечении 180 (Ста восьмидесяти) календарных дней с даты досрочного истребования Кредита, указываемой в требовании Банка о досрочном возврате Кредита (всех или части Траншей).

Уплата начисленных процентов осуществляется ежемесячно, не позднее последнего рабочего дня текущего месяца пользования кредитными средствами и в момент полного погашения каждого Транша, выданного в рамках Кредитной линии, и Кредита в целом, - в валюте Кредита.

В случае досрочного полного погашения Кредита проценты за пользование Кредитом уплачиваются Заемщиком одновременно с полным погашением Кредита.

При этом если проценты не оплачены Заемщиком до 14 часов 00 минут (по Московскому времени) последнего дня срока уплаты начисленных процентов, установленного в настоящем пункте Основного договора, Банк осуществляет списание денежных средств со счетов Заемщика, открытых в Банке (при наличии таких), в размере соответствующей суммы подлежащих уплате процентов без распоряжения Заемщика на основании заранее данного акцепта, предоставленного согласно п. 5.1.7 Основного договора.

2.2.6. За услуги Банка по открытию и поддержанию лимита Кредитной линии Заемщик уплачивает Банку плату в размере 50 000,00 (Пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек. Уплата денежных средств осуществляется Заемщиком в течение 3 (Трех) дней с даты заключения Основного договора.

Под открытием и поддержанием лимита Кредитной линии понимается оказание Банком услуг по резервированию Банком денежных средств и/или предоставление возможности Заемщику выбирать денежные средства частями в рамках установленного лимита и срока действия Кредитной линии.

Плата за пролонгацию:

В случае заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору о продлении срока возврата Транша, выданного по Основному договору, или Срока кредитной линии (далее именуется «соглашение о пролонгации») Заемщик уплачивает Банку денежные средства за пролонгацию на период:

- до 7 (Семи) календарных дней включительно - в размере 0,15% (Ноль целых пятнадцать сотых процента) от размера всего Основного долга по Основному договору на дату подписания соответствующего соглашения о пролонгации;
- от 8 (Восьми) до 30 (Тридцати) календарных дней включительно - в размере 0,25% (Ноль целых двадцать пять сотых процента) от размера всего Основного долга по Основному договору на дату подписания соответствующего соглашения о пролонгации;
- свыше 30 (Тридцати) календарных дней - в размере 0,5% (Ноль пять десятых процента) от размера всего Основного долга по Основному договору на дату подписания соответствующего соглашения о пролонгации;

Уплата денежных средств за пролонгацию осуществляется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты заключения соглашения о пролонгации.

• Недвижимое имущество, передаваемое в залог (далее - Предмет ипотеки):

1. Нежилое помещение, общей площадью 5 228,4 (Пять тысяч двести двадцать восемь целых четыре десятых) кв. м, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:02:0010008:4830, номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж №5, Этаж №3, Этаж №4, Антресоль №5, Этаж №2, подвал №0, Этаж №1, расположенное по адресу: город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бабушкинский, улица Коминтерна, дом 7, корпус 2, помещение 1/3 (далее – Помещение-1), принадлежащее Залогодателю на праве собственности, зарегистрированном Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве на основании ПЛАНА ПРИВАТИЗАЦИИ НИПИ ТЕПЛОПРОЕКТ от 28.06.1994 года, выдавший орган: утвержден распоряжением Государственного комитета Российской Федерации по управлению государственным имуществом от 28.06.1994 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» ноября 1999 года сделана запись регистрации № 77-01/02-005/1999-38467, бланк 77-АА 019830;

1.2.2. Нежилое помещение, площадью 1 465,9 (Одна тысяча четыреста шестьдесят пять целых девять десятых) кв.м, назначение: нежилое помещение, кадастровый номер: 77:02:0010008:4832, номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж №4, Этаж №5, расположенное по адресу: г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бабушкинский, ул. Коминтерна, д. 7, к. 2, помещ. 1/4, (далее – Помещение-2), принадлежащее Залогодателю на праве собственности, зарегистрированном Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве на основании Договора 1/17 купли-продажи недвижимого имущества от 18 мая 2017 года, заключенного между Индивидуальным предпринимателем Абдула-Заде Заур Эминовичем и Залогодателем в г. Москве, о чем в Едином государственном реестре недвижимости «29» июня 2017 года сделана запись регистрации № 77:02:0010008:4832-77/002/2017-3;

1.2.3. принадлежащее Залогодателю право аренды земельного участка, общей площадью 5 149 (Пять тысяч сто сорок девять) кв. м, находящегося по адресу: г. Москва, ул. Коминтерна, вл.7, корпус 2, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование (назначение) – эксплуатации помещений научно-исследовательского и проектного института, с кадастровым номером 77:02:0010016:63 (далее – Земельный участок).

Земельный участок предоставлен Залогодателю в аренду сроком до 28.07.2052 года на основании: Договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора № М-02-020226 от 22.05.2003 года, заключенного между Московским земельным комитетом и Залогодателем; Дополнительному соглашению к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора № М-02-020226 от 22.05.2003 года от 10 апреля 2006 года, Дополнительному соглашению к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора № М-02-020226 от 22.05.2003 года от 31 мая 2007 года (далее – Договор аренды); Распоряжения префекта СВАО г. Москвы от 16.03.2006 № 529. Договор аренды зарегистрирован Учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 23 сентября 2015 года сделана запись о государственной регистрации: 77-77-14/010/2006-27.

• По соглашению Сторон общая стоимость Предмета ипотеки на дату заключения Договора составляет сумму – 184 444 542,00 (Сто восемьдесят четыре миллиона четыреста сорок четыре тысячи пятьсот сорок два) рубля 00 копеек, в том числе:

- стоимость Помещения-1 составляет 143 711 208,00 (Сто сорок три миллиона семьсот одиннадцать тысяч двести восемь) рублей 00 копеек;
- стоимость Помещения-2 составляет 40 292 417,00 (Сорок миллионов двести девяносто две тысячи четыреста семнадцать) рублей 00 копеек;

- стоимость права аренды Земельного участка составляет 440 917,00 (Четыреста сорок тысяч девятьсот семнадцать) рублей 00 копеек.

Залогодержатель вправе:

- Требовать от Залогодателя документы, подтверждающие фактическое наличие, состояние и условия содержания Предмета ипотеки.

Проверять по документам и фактически, в том числе с привлечением независимого эксперта, наличие, состояние и условия содержания Предмета ипотеки, производить оценку стоимости Предмета ипотеки с привлечением независимого эксперта (оценщика).

Требовать от Залогодателя совершения всех необходимых действий по обеспечению сохранности Предмета ипотеки, производству его ремонта, обслуживания и его нормального содержания. Если Залогодатель не сможет осуществить указанные действия или не проявит достаточной инициативы, Залогодержатель вправе самостоятельно осуществить необходимые действия, причем все понесенные при этом Залогодержателем фактические расходы оплачиваются за счет Залогодателя и считаются обеспеченными по Договору.

В случае необходимости ремонта заложенного имущества или иных работ на заложенном имуществе Залогодержатель вправе устанавливать разумные сроки исполнения таких работ.

Обратить взыскание на заложенное имущество в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств Должника по Основному договору, неисполнения и/или ненадлежащего исполнения обязательств Залогодателя по Договору, а также по иным основаниям, установленным действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

Производить списание без распоряжения Залогодателя всех сумм задолженностей Залогодателя по Договору, включая сумму неустоек, установленных Договором, со всех счетов Залогодателя, открытых у Залогодержателя, на что Залогодатель, заключая Договор, предоставляет свое согласие (заранее дает акцепт). А также со счетов в иных организациях, если к таким счетам Залогодержателю предоставлен соответствующий заранее данный акцепт Залогодателя.

В случае осуществления Залогодателем реконструкции, переустройства, перепланировки или иных изменений (далее в тексте настоящего подпункта совместно именуемых «изменения») в заложенном имуществе, повлекших изменение параметров Предмета ипотеки или его преобразование и невнесения им соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости и (или) в иные документы, по своему выбору устранить все осуществленные изменения за счет Залогодателя либо потребовать у Залогодателя выдачи соответствующей доверенности и предпринять все действия для внесения в указанный реестр и (или) иные документы всех изменений, произведенных в заложенном имуществе. При этом все фактические расходы, понесенные Залогодержателем, оплачиваются за счет Залогодателя и считаются обеспеченными по Договору.

в течение срока действия Договора направить Залогодателю требование о проведении самостоятельного осмотра предмета залога с помощью технических средств и программного обеспечения, указанных в требовании Залогодержателя (далее – «Самостоятельный осмотр»). При этом Стороны пришли к соглашению, что использование технических средств, указанных в требовании Залогодержателя, не должны влечь дополнительных расходов для Залогодателя. При неисполнении требования Залогодержателя о производстве Самостоятельного осмотра в сроки, указанные в требовании Залогодержателя, Залогодержатель вправе осуществить выезд для осуществления проверки и осмотра залога сотрудниками Залогодержателя, при этом Залогодатель обязан возместить Залогодержателю все понесенные Залогодержателем расходы по организации и проведению такого осмотра в срок не позднее 5 (Пять) рабочих дней с даты направления Залогодержателем Залогодателю требования о таком возмещении и расчета суммы

Пустые поля (выделенные серым цветом) под голосованием «ЗА», «ПРОТИВ», «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» заполняются только в случае передачи акций после даты составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании. Разъяснения по заполнению бюллетеня прилагаются.

Акционер АО «Теплопроект»/ представитель акционера _____ / _____
(подпись) (расшифровка подписи)
действующий на основании доверенности № _____, выданной « ____ » _____ 202__ г. _____
(кем выдана доверенность)

Разъяснения о порядке заполнения бюллетеня

1. При голосовании в бюллетене следует оставить только один из предложенных вариантов голосования. Два ненужных варианта зачеркнуть знаком X, кроме случаев голосования в соответствии с указаниями лиц, которые приобрели акции после даты составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании, или в соответствии с указаниями владельцев депозитарных ценных бумаг;

2. Поля напротив вариантов голосования «ЗА», «ПРОТИВ» и «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» предусмотрены для проставления числа голосов и заполняются только в случае передачи акций после даты составления Списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании с учетом следующего:

- если в бюллетене оставлено более одного варианта голосования, то в полях для проставления числа голосов, отданных за каждый вариант голосования, должно быть указано число голосов, отданных за соответствующий вариант голосования, и сделана отметка о том, что голосование осуществляется в соответствии с указаниями приобретателей акций, переданных после даты составления списка, имеющих право на участие в общем собрании, и (или) в соответствии с указаниями владельцев депозитарных ценных бумаг;
- **голосующий по доверенности**, выданной в отношении акций, переданных после даты составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании, в поле для проставления числа голосов (в темном поле), находящемся напротив оставленного варианта голосования, должен указать число голосов, отданных за оставленный вариант голосования, и сделать отметку о том, что голосование осуществляется по доверенности, выданной в отношении акций, переданных после даты составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании;
- если после даты составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании, переданы **не все акции**, голосующий в поле для проставления числа голосов, находящемся напротив оставленного варианта голосования (в темном поле), должен указать число голосов, отданных за оставленный вариант голосования, и сделать отметку о том, что часть акций передана после даты составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании. Если в отношении акций, переданных после даты составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании, получены указания приобретателей таких акций, совпадающие с оставленным вариантом голосования, то такие голоса суммируются.

3. Бюллетень обязательно должен быть подписан акционером, участвующим в голосовании.

4. Представителю акционера, подписавшему бюллетень, необходимо указать фамилию, имя, отчество и реквизиты доверенности (номер, дату выдачи, фамилию, имя, отчество, лица, выдавшего доверенность).

5. Бюллетени акционеров – юридических лиц должны иметь подпись представителя юридического лица и содержать сведения о его должности, а при подписании бюллетеня лицом, не являющимся руководителем организации, также сведения об имеющейся у него доверенности на право участия в собрании.